

**NINTH AMENDMENT TO LEASE AGREEMENT
TO REMOVE SAN GERMAN PROPERTIES**

ON THE FIRST PART: The PUERTO RICO INDUSTRIAL DEVELOPMENT COMPANY ("PRIDCO"), a public corporation organized and existing by virtue of Act. No. 188 of May 11, 1942, as amended, hereby represented by its Deputy Executive Director, Julio Benítez Torres, hereinafter referred to as "the Company".

ON THE SECOND PART: GE Industrial of PR LLC, as successor in interest to Caribe General Electric (Caribe GE), duly represented, hereinafter referred to as "the Tenant", represented by Amir Lastra de León, President and Executive Officer.

FIRST: The parties executed a Master Lease Contract ("the Contract") on December 26, 2007, as thereby subsequently amended in signed amendments.

SECOND: This document amends the Master Lease in the following aspects:

A) TO REMOVE THE SAN GERMAN PROPERTIES EFFECTIVE April 1, 2017:

The parties desire to remove the following real property ("the Removed Property"), from the Master Lease, effective April 1, 2017:

"**REMOVED Properties**" are located in San Germán, Puerto Rico, consisting of 50,799.17 sq.ft. as Project T-0497-0-58, 1-85; 24,980.77 sq.ft. described as Project T-0753-0-66, & 1-89; 11,637.67 described as Project T-0881-0-67; and 6,288.63 sq.ft. as LOT L-049-0-55-10-0:

Municipality	Property	S/F
San Germán	T-0497-0-58, 1-85	50,799.17
San Germán	T-0753-0-66, & 1-89	24,980.77
San Germán	T-0881-0-67	11,637.67
Municipality	LOTS	S/F
San Germán	L-049-0-55-10-0	6,288.63

Effective the Effective Date (as hereinafter defined in Clause THIRD), the "Removed Properties" are removed from the definition of the Leased Premises and are not included in the Master Lease.

On the Effective Date, the Company releases Tenant with the exception of the environmental provisions established in the Lease Agreement from any and all obligations, claims, liens, damages, demands, causes of action, liabilities, lawsuits, judgments, losses, costs, and expenses (including but not limited to reasonable attorneys' fees and expenses) (collectively, "Losses") with respect to the Removed Property.

Effective the Effective Date, any reference to the Removed property in any minimum levels of capitalization, machinery and equipment and employees per plant set forth in the Master Lease and Amendment, shall be deleted in their entirety.

This amendment shall be considered part of the original Master Lease at its execution, and has as its purpose the exclusion of the Removed Property and the obligations related thereto on the Effective Date. The Removed Property shall be considered deleted from the list of properties

AL

AM 

GE SG000858

leased in the original Master Lease agreement, as of the Effective Date. These terms are herein executed in this amendment, by the parties, to have effect on the Effective Date.

The Parties acknowledge that effective January 2016, building T-0881-0-67 was returned to the Company ("PRIDCO") and the Company then rented out the building to PACE ANALYTICAL, INC. (Pace).

THIRD: The Effective Date of this Agreement is herein defined as April 1, 2017.

FOURTH: The Parties have agreed that Tenant shall pay the amount of \$450,000 USD which covers the rent for these San Germán facilities (excluding the building rented to PACE) until the end term of Master Lease (December 2018). The parties have agreed that GE will also pay the amount of \$339,000 to cover the list of engineering "deficiencies", also referred to as the "punch list", relative to the San Germán facilities and with this payment there is complete payment settlement between GE and PRIDCO relative to the condition of the property, per inspection by PRIDCO's engineering department.

FIFTH: PRIDCO wishes to inform as follows and GE acknowledges receipt of this information:

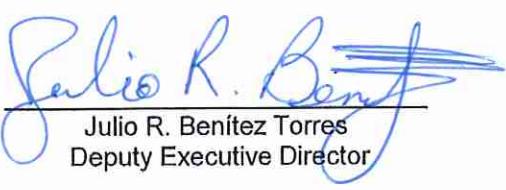
As established on section 19.03 of the lease agreement, PRIDCO's Environmental Division, issued a Memo regarding the environmental state of the industrial park where the surrendered projects are located. The PRIDCO Memo is here attached as Annex 1.

PRIDCO's Environmental Division established in its Memo the situation regarding the San German Retiro Industrial Park and stated that in its opinion it was not possible for PRIDCO to release GE of possible environmental responsibility from the studies conducted by the Environmental Protection Agency and the groundwater contamination found in the industrial park.

PRIDCO herein emphasizes that the Master Lease Agreement states that the environmental provisions on Tenant's liability, that may arise as a result of Tenant's operations or during Tenant's occupation of the Leased Premises, including, section 12 (r), shall survive the termination of the Lease Agreement.

SIXTH: This is sole agreement between the parties; and in witness whereof, the parties sign this Amendment, in San Juan, Puerto Rico, this _____ day of _____, 2017.

**PUERTO RICO INDUSTRIAL
DEVELOPMENT COMPANY**
EIN: 660292871

By: 
Julio R. Benítez Torres
Deputy Executive Director

AL

GE INDUSTRIAL OF PR LLC
EIN: 660685559

By: 
Amir Lastra de León
President and Executive Officer


AM



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
P U E R T O R I C O
Compañía de Fomento Industrial

Annex 1

10 de julio de 2017

Sylvette Vélez Conde


Joel Meléndez Rodríguez

Karen W. Fornés Pérez 

Cynthia M. Martínez Pabón 

INFORME DE SITUACIÓN AMBIENTAL

General Electric Industrial of PR, LLC

Edificios T-0497-0-58 & Ext. y T-0753-0-66 & Ext.

Solares 9 y 11 del L-049-0-55

Urb. Industrial Retiro

San Germán, Puerto Rico

Caso 16-196

Incluimos copia del informe titulado Reporte de Situación Ambiental, el cual resume las acciones realizadas por la División de Planificación y Asuntos Ambientales.

Anejo

AL

Reporte de Situación Ambiental

Propietario : GE Industrial of PR, LLC.
Edificio : T-0497-0-58, & Ex.t y T-0753-0-66 & Ext.
Lote : L-049-0-55
Urb. Industrial : Retiro
Municipio : San Germán
Fecha : 10 de julio de 2017
Caso : 16-196

La División de Asuntos Ambientales ha llevado a cabo una investigación (limitada) de la situación ambiental en la propiedad indicada, con el propósito de identificar condiciones ambientales adversas que limiten la disponibilidad de la propiedad en cuestión.

Hacemos constar que el alcance de la investigación realizada por nuestro personal es limitado a las actividades indicadas a continuación y no debe considerarse o de otra forma tomarse como concluyente o final. En la evaluación de la situación ambiental de esta propiedad consideramos las siguientes actividades y/o aspectos:

- Historial de arrendamiento y usos consignados en el contrato de arrendamiento.
- Operaciones vecinas que puedan haber impactado la propiedad desde el punto de vista ambiental.
- Archivos disponibles electrónicamente en agencias ambientales reguladoras.
- Circunstancias ambientales de los recursos naturales cercanos de acuerdo con los archivos electrónicos de las agencias reguladoras.
- Inspección de la propiedad el 6 de junio de 2017.
- Pruebas de laboratorio
- Otros

Basado en lo anterior:

- No detectamos áreas de preocupación ambiental en la propiedad mencionada que limite su disponibilidad para arrendamiento o venta.
- Detectamos áreas de preocupación ambiental y se tomaron medidas correctivas.

Al



Joel Meléndez Rodríguez
Gerente División Planificación y Asuntos Ambientales





ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Compañía de Fomento Industrial

10 de julio de 2017

Joel Meléndez Rodríguez

Karen W. Fornés Pérez

Cynthia M. Martínez Pabón

INFORME DE EVALUACION AMBIENTAL
General Electric Industrial of PR, LLC
Edificios T-0497-0-58 & Ext. y T-0753-0-58 & Ext.
Solar 9 y 11 del L-049-0-55
Urb. Industrial Retiro
San Germán, Puerto Rico
Caso 16-196

A solicitud de la División de Administración de Bienes Raíces, visitamos la propiedad citada.

La solicitud obedece a la cancelación del contrato de arrendamiento entre la Compañía de Fomento Industrial y General Electric Industrial.

En esta evaluación consideramos las siguientes reglamentaciones estatales y federales:

- Ley Federal de Conservación y Recuperación de los Recursos (RCRA).
- *Reglamento para el Control de los Desperdicios Sólidos Peligrosos y No Peligrosos (versión enmendada).
- *Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea.
- *Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica (versión enmendada).
- *Prevención de Contaminación de Aceites, Código Registro Federal 40, Parte 112.
- "PCB bajo TSCA"
- Reglamento para el Aprovechamiento, Uso, Conservación y Administración de las Aguas de Puerto Rico del Departamento de Recursos Naturales de Puerto Rico,
- Reglamento del Departamento de Bomberos de Puerto Rico, Área de Prevención.
- Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Biomédicos (JCA), agosto 1991.
- Reglamento para Tanques Soterrados.

*Promulgado por la Junta de Calidad Ambiental (JCA)

Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017

Información General

La propiedad bajo estudio está localizada en los solares 9 y 11 de la Urb. Industrial Retiro por la PR-102, del Municipio de San Germán, Puerto Rico.

Histórial de Uso de la Propiedad

Edificio T-0497-0-58

Fue terminado el 23 de mayo de 1961

Compañía	:	Tropical Fruit Products, Co.
Desde	:	No Disponible
Hasta	:	16 de agosto de 1963
Producto	:	Refrescos de Frutas
Compañía	:	TC Van Housen
Desde	:	9 de marzo de 1964
Hasta	:	1 de marzo de 1965
Producto	:	Ropa interior femenina
Compañía	:	Parisian Maid Linerie Co, Inc.
Desde	:	21 de junio de 1965
Hasta	:	30 de junio de 1971
Producto	:	Ropa interior femenina
Compañía	:	Gerber Louis
Desde	:	13 de diciembre de 1971
Hasta	:	30 de junio de 1974
Producto	:	Ropa de dormir femenina
Compañía	:	Cooper Vision PR, Inc.
Desde	:	19 de marzo de 1975
Hasta	:	30 de noviembre de 1979
Producto	:	Lentes
Compañía	:	Autoridad de Energía Eléctrica
Desde	:	14 de agosto de 1981
Hasta	:	31 de octubre de 1982
Producto	:	Oficinas

AL

Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017

Compañía : Cooper Vision PR, Inc.
Desde : 6 de diciembre de 1982
Hasta : 31 de octubre de 1983
Producto : Lentes

Compañía : General Electric Company
Desde : 7 de febrero de 1984
Hasta : Presente
Producto : Manufactura de Interruptores

*Edificio T-0497-1-85
Fue terminado en el 1984*

Compañía : General Electric Company
Desde : 7 de febrero de 1984
Hasta : Presente
Producto : Manufactura de Interruptores

*Edificio T-0753-0-66
Fue terminado en el 1965*

Compañía : General Electric Circuit Breakers, Inc.
Desde : 28 de diciembre de 1969
Hasta : Presente
Producto : Manufactura de Interruptores

*Edificio T-0753-1-85
Fue terminado en el 1984*

Compañía : General Electric Circuit Breakers, Inc.
Desde : 1985
Hasta : Presente
Producto : Manufactura de Interruptores

AL



*Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017*

Colindancias

Las colindancias del proyecto son las siguientes:

T-0497-0-58 y Ext.

NORTE	:	Calle B
SUR	:	Propiedad Privada
ESTE	:	Propiedad Privada
OESTE	:	Edificio T-0778-0-66 y T-0881-0-67

T-0753-0-66 y Ext.

NORTE	:	Propiedad Privada
SUR	:	Calle B
ESTE	:	Propiedad Privada
OESTE	:	Solar 10 (Estacionamiento)

Información Específica del Proyecto/Solar

Durante la evaluación del proyecto consideramos las siguientes áreas.

*Interior del Edificio
Patio delantero
Patio posterior
Zona de carga y descarga*

En el momento de la inspección NO observamos:

Desperdicios sólidos almacenados o abandonados que pudieran estar en violación a la reglamentación estatal y federal (Reglamento para el Control de los Desperdicios Sólidos Peligrosos y No Peligrosos, versión enmendada y Parte 261 del Código de Registro Federal Núm. 40).

AL

Tanques soterrados para el almacenamiento de materia prima o efluentes industriales o pozos sépticos de acuerdo al Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea de la JCA.

Pozos de extracción de agua.

Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017

Desperdicios biomédicos (Código de Registro Federal Núm. 10, partes 22 y 259).

Tanques sobre el terreno de gas (Comisión de Servicio Público).

Pozos sépticos (Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea).

Subestaciones eléctricas con transformadores que pudieran contener PCB según regulados por la Ley para el Control de Substancias Tóxicas (TSCA).

Observaciones

Generales

El documento "San German Groundwater Contamination Superfund Site (OU-1)" con fecha de agosto de 2015, hace una descripción del site donde dice que los "Volatile Organic Compounds" (VOC) fueron detectados sobre los estándares de agua potable federales "Maximum Contamination Level" (MCL) en 3 pozos de suministro de agua públicos (Retiro, Lola Rodríguez de Tió 1 – Lola 1 y Lola Rodríguez de Tió 2 – Lola 2), estos pozos están localizados al Sur del Río Guanajibo entre la PR-139 y PR-360.

Desde el 2001 hasta el 2005 Puerto Rico Aqueduct and Sewer Authority (PRASA) tomo muestras de agua a los pozos Retiro, Lola 1 y Lola 2, los cuales exhibieron concentraciones detectables de clorinados (tetrachloroethelene (PCE) y 1,2-dichloroethelene (cis-1,2-DCE)). El 17 de enero de 2006, el Departamento de Salud ordeno el cierre del pozo Retiro porque las concentraciones excedían el MCL, por tanto, PRASA cerro el pozo el 19 de enero de 2006.

En el 2007, EPA condujo dos "Preliminary Assessment/Site Inspection (PA/SIs)" y un "Expanded Site Inspection" (ESI) en las propiedades identificadas como potenciales fuentes de la contaminación subterránea. Durante las actividades de muestreo detectaron VOC en la superficie, subsuelo y en las aguas subterráneas. Sin embargo, no había suficiente información para determinar en conclusión la fuente de contaminación de los pozos de suministro de agua públicos. El 19 de marzo de 2008 la "Environmental Protection Agency" (EPA) añadió a San Germán al "National Priority List" (NPL) por los clorinados encontrados en los pozos de extracción.



Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de Julio de 2017

El documento “Final Removal Assessment Report” del 2015, nos muestra en la Figura 4-6 (ver anexo) que se tomaron muestras de agua subterránea en el área del estacionamiento arrendado por GE, en las cuales se detectaron clorinados por debajo de los MCL. Adicional la Figura 3-5 (ver anexo) muestra que el flujo del agua subterránea generalmente es en dirección al Noroeste, tomando en referencia los edificios ocupados por GE el flujo del agua subterránea va en dirección de los edificios hacia el Río Guanajibo.

En abril de 2017, GE cumplió con la entrega de la evidencia de estudios de asbestos y plomo, cancelación de todos los permisos, limpieza de tanques, clausura de diques, manifiestos de disposición de desperdicios peligrosos, tubos fluorescentes, etc. y los resultados del muestreo a los transformadores.

El 11 de mayo de 2017, se nos hizo entrega del documento referente a la remoción del sistema de tubería soterrada de diésel. Según el documento se removió 375 pies lineales de tubería, adicional se renvió aproximadamente 20 yardas cúbicas de terreno contaminado y fue rellenada, completando los trabajos de la remoción de la tubería de diésel.

El 25 de mayo de 2017, a solicitud de la CFI se recibió el Estudio Fase I Revisado, el cual fue preparado por ARCADIS. En el documento y en la sección de Hallazgos y Opiniones no menciona que el área donde se localizan las facilidades está bajo un Superfondo y que la EPA tomo muestras en el estacionamiento de GE para detectar clorinados y que estos resultados detectaron clorinados por debajo de los límites.

Interior

- Al momento de la visita observamos que permanecen
 1. Losas de Vinilo
 2. Lineas de seguridad (pintadas de Amarillo)
- Según el estudio del 11 de octubre de 2007 preparado por la empresa Nortol, las losas de vinilo no contienen asbestos, ni hay pintura con base de plomo, adicional se nos entregó una certificación de no presencia de Asbesto y Plomo.

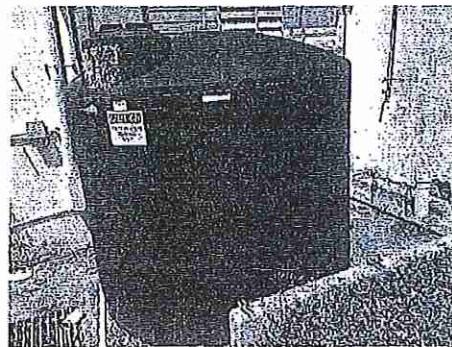
AL



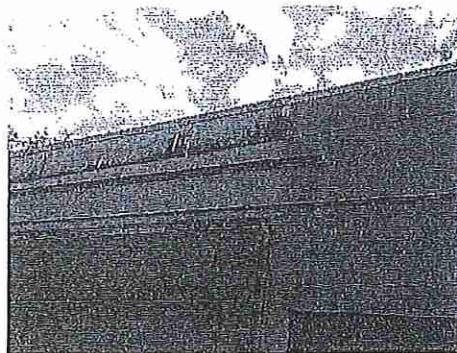
Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017

Exterior

- Al momento de la visita los alrededores de ambos edificios estaban limpios.
- En el edificio T-0497 permanece un tanque sobre tierra, cisterna de agua.



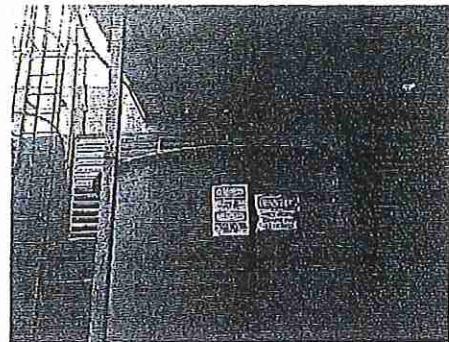
- En el edificio T-0753 hay planchas de asbestos en la fascia posterior (en buenas condiciones) por lo cual no representa una preocupación.
- Tanque sobre tierra, este tanque se tomaron muestras Full RCRA con el propósito para la disposición, los resultados de los análisis demostraron que no exhibían ninguna característica de peligrosidad.



AL



*Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de julio de 2017*



CONCLUSION

La División de Planificación y Asuntos Ambientales entiende que basado en las observaciones incluidas en este informe no podemos liberar a la empresa General Electric de futura responsabilidad debido a que los edificios están ubicados bajo un Superfondo (Ver observaciones), el simple hecho de que hay presencia de contaminantes no los exime de acciones futuras, además el contaminante bajo Investigación (clorinados) es utilizado en su operación. La EPA continúa realizando estudios en el área.

ANEJO

*Copia del Plano de Localización y Sitio del Proyecto bajo consideración
Historial de Uso de los Colindantes
Figura 3-5: Bedrock Wells Potentiometric Surface
Figura 4-6: Groundwater Transect Site-Related Contamination Results*

AL

Joel Meléndez Rodríguez
General Electric Industrial of PR
10 de Julio de 2017

Histórial de Uso de los Colindantes

Edificio T-0778-o-66

Fue terminado el 10 de octubre de 1967

Compañía : Digital Equipment Corp.
Desde : 19 de junio de 1968
Hasta : No Disponible
Producto : Almacén

Compañía : Omni Research Inc.
Desde : 9 de septiembre de 1970
Hasta : No Disponible
Producto : Productos Electrónicos

Compañía : Caribbean Bioresearch, Inc.
Desde : No Disponible
Hasta : 2003
Producto : Laboratorio

Compañía : Pace Analytical, Inc. (antes Caribbean Bioresearch)
Desde : 13 de noviembre de 2003
Hasta : Presente
Producto : Laboratorio

Edificio T-0881-o-67

Fue terminado el 16 de agosto de 1968

Compañía : Digital Equipment Corp.
Desde : 26 de enero de 1973
Hasta : 31 de enero de 1992
Producto : Oficinas

Compañía : Lolab Pharmaceutical Co. Inc.
Desde : 24 de agosto de 1992
Hasta : 31 de marzo de 1995
Producto : Almacén

Compañía : Caribe General Electric
Desde : No Disponible
Hasta : No Disponible
Producto : Manufactura de Interruptores

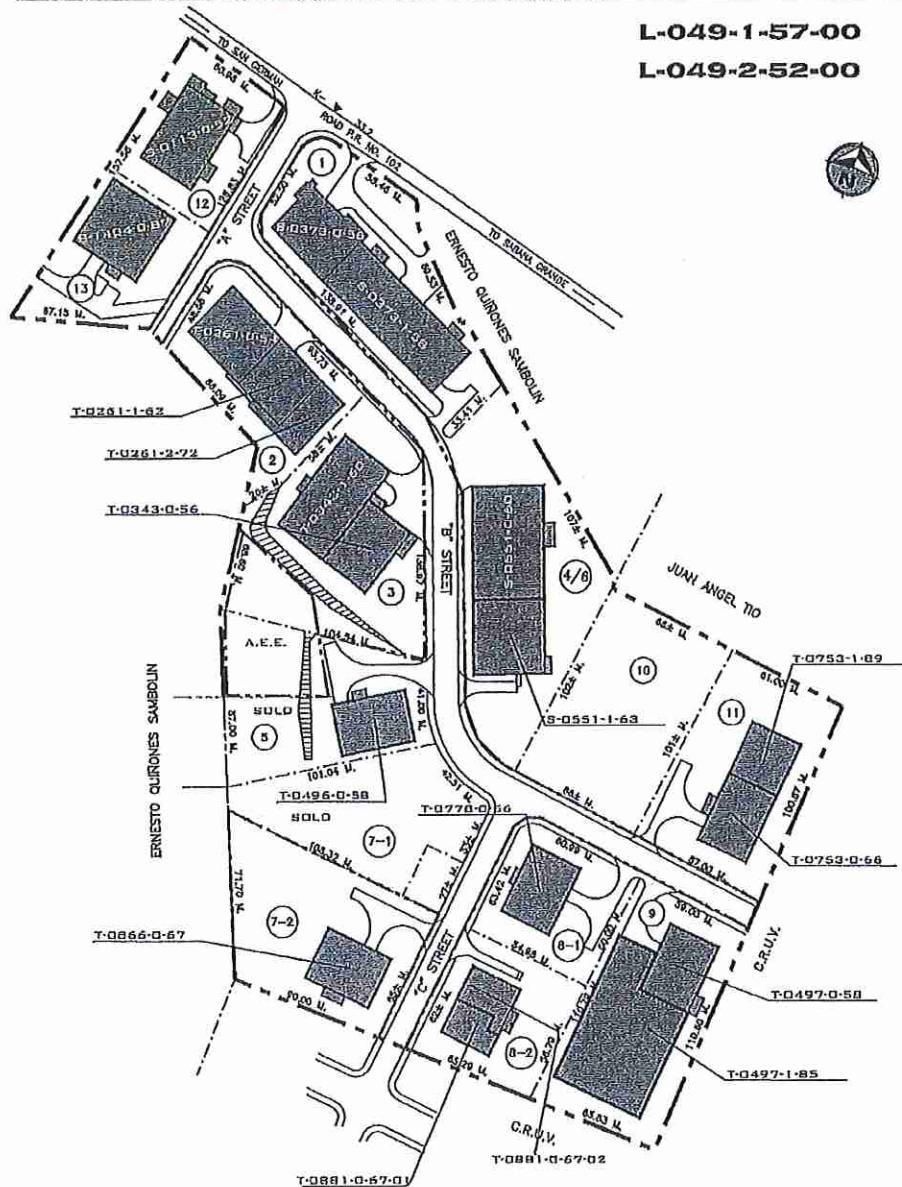


MUNICIPALITY OF SAN GERMAN
RETIRO WARD

L-049-0-55-00

L-049-1-57-00

L-049-2-52-00



LEGEND:

- LOT LIMIT
- PRIDCO PROPERTY LIMIT
- BUILDING
- ROADS OR CURB SIDE

SCALE NOT TO SCALE REV. DATE April - 2010
DRAW DATE FEB-03-1978 ZONNING I-1

CADASTRE NUMBER

MUNICIPALITY	MAP		BLOCK	PARCEL
	1:10,000	1:1,000		
56	334	046	142-145	00

 PRIDCO
PROPERTY MANAGEMENT INC.

GE_SG000871

MUNICIPALITY OF SAN GERMAN
RETROWARD

L-049-0-55-00

L-049-1-57-00

L-049-2-52-00

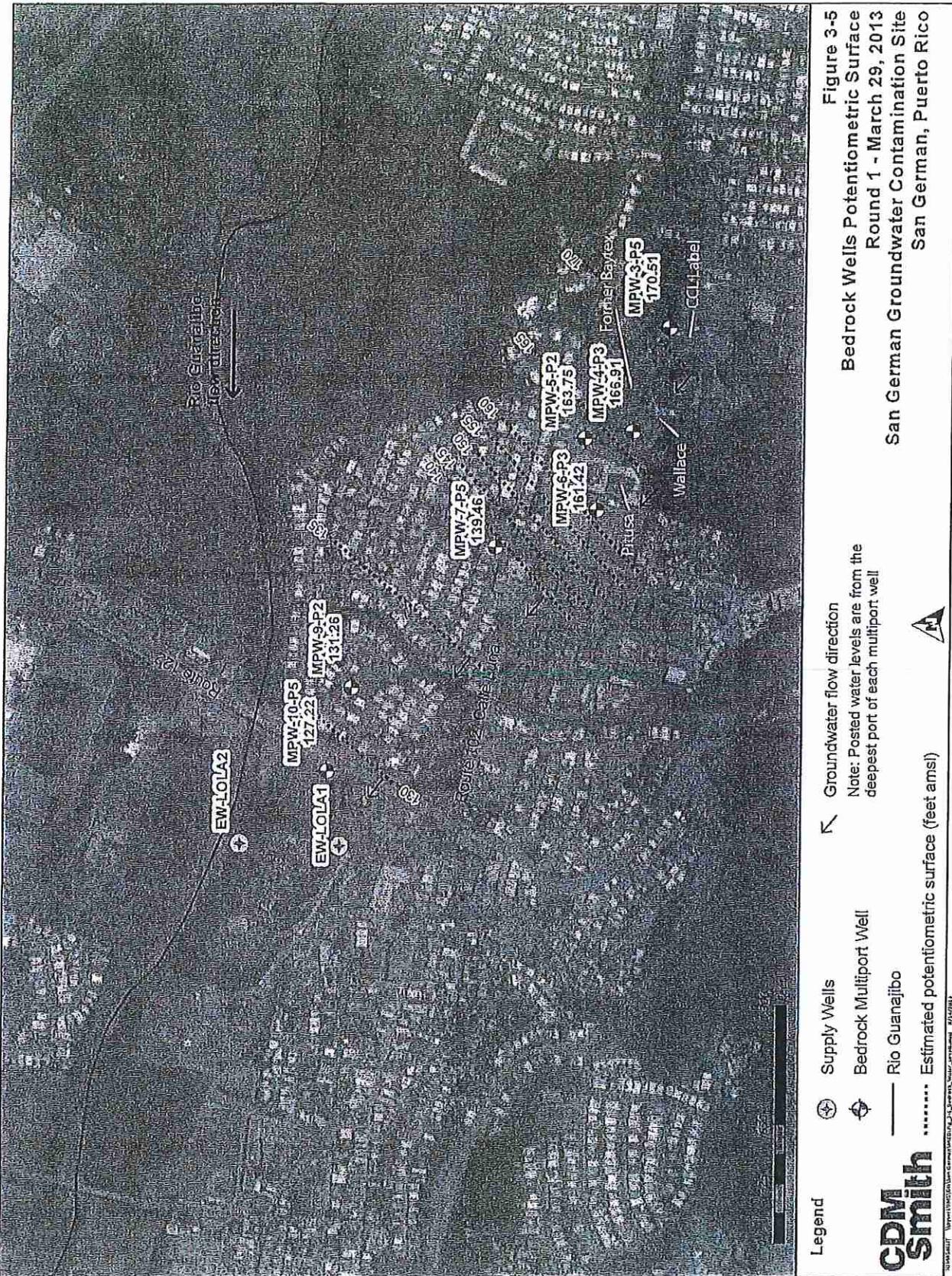
LOT NO.	AREA SQ. MTS.	AREA CUERDAS	BLDG. NO.	BLDG. AREA SQ. FEET	GENERAL INFORMATION
1	7,318.78	1.8621	S-0373-0-56-00	11,457.50	PACE ANALYTICAL, INC.
			S-0373-1-58-00	23,162.08	PACE ANALYTICAL, INC.
2	4,666.05	1.1873	T-0261-0-54-00	11,497.67	WALLACE INT. DE PR
			T-0261-1-62-00	8,535.11	WALLACE INT. DE PR
			T-0261-2-72-00	8,492.97	WALLACE INT. DE PR
3 *	8,747.48	2.2256	T-0343-0-56-00	11,476.08	WALLACE INT. DE PR
			T-0343-1-60-00	16,768.34	WALLACE INT. DE PR
4/6	8,253.83	2.1000	S-0551-0-60-00	22,523.79	INSERT CORP. OF PR
			S-0551-1-63-00	15,368.00	INSERT CORP. OF PR
5 *	6,367.24	1.6200	T-0496-0-58-00	11,469.48	SXD 24 FEB 2012 WNWOP. SW GERMAN
7-1	5,497.83	1.3988			SXD 24 FEB 2012 WNWOP. SW GERMAN
7-2	5,763.31	1.4638	T-0866-0-67-00	11,335.00	S.G. SIGN, INC.
8-1	3,650.65	0.9288	T-0778-0-66-00	11,497.43	PACE ANALYTICAL, INC.
8-2	3,774.35	0.9603	T-0881-0-07-01	5,819.13	Pace Analytical
			T-0881-0-07-02	5,718.54	GE INDUSTRIAL OF PR, LLC.
9	7,231.92	1.8400	T-0497-0-58-00	11,481.14	GE INDUSTRIAL OF PR, LLC.
			T-0497-1-05-00	39,338.03	GE INDUSTRIAL OF PR, LLC.
10	6,288.63	1.6000			
11	6,288.63	1.6000	T-0753-0-66-00	11,334.94	GE INDUSTRIAL OF PR, LLC.
			T-0753-1-89-00	13,645.83	GE INDUSTRIAL OF PR, LLC.
12	4,480.65	1.1400	S-0113-0-52-00	16,943.15	METROPOLITAN LUMBER & HARDWARE
13	4,166.21	1.0600	S-1404-0-07-00	16,124.44	METROPOLITAN LUMBER & HARDWARE

L-049-0-55
L-049-1-57
L-049-2-52

* ENERGY ELECTRIC STATION

LEGEND:	C A D A S T R E N U M B E R			
	MUNICIPALITY	MAP		BLOCK
— — — — — LOT LIMIT		1:10,000	1:1,000	
— X — PRIDCO PROPERTY LIMIT				
— — — BUILDING				
— — — ROADS OR CURB SIDE				
SCALE _____ NOT TO SCALE _____ REV. DATE _____ Abril - 2010	 PRIDCO			
DRAW DATE _____ FEB-03-1978 _____ ZONNING _____ I-1				

GE SG000872



GE_SG000873

Figure 3-5
Bedrock Wells Potentiometric Surface
Round 1 - March 29, 2013
San German Groundwater Contamination Site
San German, Puerto Rico

